

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г.о. Балашиха, мкр. Железнодорожный

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Созидание" г.о. Балашиха, мкр. Железнодорожный в лице директора Ковш Надежды Борисовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственник помещения в многоквартирном доме,
гр. _____,

(Ф. И. О. полностью)

именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, на основании _____
_____ на помещение, расположенное по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, мкр.Железнодорожный, ул. _____, д. _____, кв. _____, общей площадью _____ кв.м., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью настоящего Договора является **управление многоквартирным домом** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и организацию обеспечения пользователей помещений коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация с привлечением на договорной основе эксплуатационных и ресурсоснабжающих организаций, за плату Собственника помещений в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Собственник вправе:

3.1.1. пользоваться предоставляемыми своевременно и в полном объеме коммунальными и прочими услугами, услугами, направленными на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора;

3.2. Собственник не вправе:

3.2.1. проводить переоборудование, переустановку и перепланировку инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования без письменного разрешения Управляющей организации;

3.2.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.2.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.2.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

3.2.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. участвовать в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

3.3.2. при обнаружении неисправностей инженерно-технического оборудования в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них в соответствующую аварийную службу. Не бросать в канализацию мусор, тряпки, кости, продукты питания и прочее.

3.3.3. вносить плату за содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в срок, предусмотренный настоящим договором;

3.3.4. соблюдать правила содержания общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме;

3.3.5. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.6. немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.7. проводить оценку объема причиненного ущерба организацией, имеющей лицензию на экспертные работы и в обязательном присутствии представителя Управляющей организации.

3.3.8. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (ФИО, контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.9. допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. выполнять работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.4.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;

3.4.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.4.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.4.5. при возникновении аварийной или чрезвычайной ситуаций: в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника (нанимателя) представитель Управляющей организации в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, МЧС вправе получить доступ в помещение с обязательным составлением Акта.

3.4.6. принимать меры по взысканию задолженности потребителей по оплате за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги;

3.4.7. приостанавливать предоставление жилищно-коммунальных услуг, подачу электричества в жилое помещение собственника, ведение учетно-регистрационной работы в отношении собственника, имеющего задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг свыше 6 (Шести) месяцев, либо в случае нарушений собственником в пользовании жилищно-коммунальными услугами.

3.4.8. представлять интересы потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами во всех государственных органах, судебных инстанциях всех уровней.

3.4.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.5. Управляющая организация обязана:

3.5.1. проверять техническое состояние общего имущества;

3.5.2. представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.5.3. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.5.4. начислять, собирать, расщеплять и перерасчитывать платежи потребителей за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.5.5. рассчитывать размеры платежей, сборов, взносов для каждого Собственника;

3.5.6. принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.5.7. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения;

3.5.8. осуществлять реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

3.5.9. распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками на общем собрании;

3.5.10. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на информационных стендах многоквартирного дома, управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством РФ.

4. Размер и порядок оплаты по настоящему Договору

4.1. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также порядок ее внесения устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в размере не ниже тарифных ставок, установленных в г.о. Железнодорожный в соответствии с действующим законодательством. Установление и изменение тарифов на техническое обслуживание, коммунальные услуги производится на основании Постановления Главы городского округа. Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют.

4.3. Собственник вносит плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет организации, предоставляющей жилищные, коммунальные и прочие услуги в соответствии с условиями заключенных Управляющей организацией договоров. Платежный документ предоставляется Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. Ответственность Сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству жилищных услуг при непредставлении копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении на весь период до предоставления указанных документов.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине эксплуатирующей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.4. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением привлеченных Управляющей организацией для выполнения работ, оказания услуг, входящих в обязанности Управляющей организации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещения в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой своевременности их устранения;

составления актов о некачественном предоставлении услуг и работ с участием представителя Управляющей организации;
инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

7. Срок действия и расторжение настоящего Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в течение года. В случае, если за 60 дней до окончания срока действия договора ни от одной из сторон не поступит заявление о его прекращении, договор считается пролонгированным на тот же срок и тех же условиях.

7.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество.

7.5. Собственник обязан уведомить Управляющую организацию об изменении способа управления или управляющей организации по почте с уведомлением за 30 дней до проведения общего собрания по выбору способа управления или управляющей организации.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия, неурегулированные споры передаются на разрешение в суд только после принятия мер по их досудебному урегулированию. Претензии могут быть предъявлены Собственником в течение 5 (Пяти) дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9. Прочие положения

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае, виновная сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Перечень общего имущества в многоквартирном доме.
2. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация: ООО «Созидание» 143980, Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Новая, д. № 6 б; ИНН/КПП 5012046337/501201001; Тел. 8 (495) 522-59-08

Собственник: _____

Паспортные данные: _____ № _____ от _____

Адрес местожительства: 143980 г.о. Балашиха, мкр. Железнодорожный М.О

ул. _____, д. № _____, кв. № _____

тел. _____

ООО «Созидание»

Собственник:

_____/Н.Б. Ковш/

_____/_____/

**Приложение № 1 к Договору управления
многоквартирным домом от _____ года.**

Перечень общего имущества в многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Мусоропроводы.
4. Лифты, лифтовые и иные шахты.
5. Коридоры.
6. Технические этажи.
7. Чердаки.
8. Подвалы.
9. Крыши.
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме.
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты с элементами озеленения и благоустройства.

Полный состав общего имущества дома указан в технической документации на многоквартирный дом.

**Приложение № 2 к Договору управления
многоквартирным домом от _____ года.**

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. Отопление.
2. Горячее водоснабжение.
3. Водоснабжение и канализование.
4. Электроснабжение на ОДН.

**Приложение № 3 к Договору управления
многоквартирным домом от _____ года.**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту.

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома в пределах установленных норм.

2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования дома.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования мест общего пользования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.

4. При проведении технических осмотров (2 раза в год) мест общего пользования:

4.1. Устранение частичных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, вентиляции на общих стояках, регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров и др. в местах общего пользования.

4.2. Проверка исправности канализационных вытяжек.

4.3. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

4.4. Частичный ремонт кровли.

5. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

5.1. При необходимости ремонт в местах общего пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

5.2. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

5.3. Замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

5.4. Установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;

5.5. Ремонт и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

5.6. Ремонт труб наружного водостока;

5.7. Устранение причин подтапливания подвальных помещений.

6. Санитарное содержание придомовых территорий:

6.1. Уборка в зимний период:

Подметание свежевыпавшего снега и в дни без осадков – 1 раз в сутки; посыпка территории противогололедными материалами – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

6.2. Уборка в теплый период:

Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; промывка урн – 1 раз в месяц; уборка газонов – 1 раз в сутки; выкашивание газонов – 2 раза в сезон; подметание территории в дни обильных осадков – 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год

7. Санитарное содержание лестничных клеток:

7.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

нижних этажей – 6 раз в неделю; выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю; влажное подметание перед грузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю; мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц; влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках – 1 раз в 3 месяца; влажная протирка подоконников, перил, чердачных лестниц – 1 раз в мес.;

8. Обслуживание мусоропроводов:

8.1. Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;

8.2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – один раз в месяц;

8.3. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю;

8.4. Устранение засоров – по мере необходимости.

9. Технические осмотры и планово-предупредительные ремонты в соответствии с утвержденными графиками и перечнями регламентных работ.

10. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

11. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом и объемами поступивших денежных средств.

12. Техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость работ входит в оплату за техническое обслуживание):

- Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;

- Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры.

- Аварийные отключения вследствие протечек.